



$$80 \times \left(\frac{3}{4}\right)^{0.68} = 65.8$$

6、下列关于折现率和资本化率的描述，不正确的是【 D 】 2-52

- A、折现率或者资本化率的口径，应该与收益额的口径保持一致 5-197
- B、折现率一般大于无风险报酬率 8-314
- C、资本化率与折现率本质上没有区别 2-52
- D、风险越大，折现率越小

7、将机器设备分为单台、机组及成套设备的标准是【 C 】 3-58

- A、现行会计制度
- B、国家固定资产分类标准
- C、机器设备的组合程度
- D、机器设备的来源

8、估计算机器设备重置成本时，不应计入的费用是【 B 】 3-66

- A、基础费
- B、维修费
- C、安装费
- D、调试费

9、进口设备的到岸价是指【 C 】 3-69

- A、设备的离岸价+进口关税
- B、设备的离岸价+国外运杂费+进口关税
- C、设备的离岸价+国外运杂费+途中保险费
- D、设备的离岸价+途中保险费

10、被评估生产线年生产能力为 10000 吨，评估时由于受政府政策调整因素影响，生产不景气，如不降价销售产品，企业必须减至年产 7000 吨，该企业的正常投资报酬率为 10%，生产线的规模经济指数为 0.6，则该设备的经济性贬值率约为【 C 】 3-90

- A、17%
- B、18%
- C、19%
- D、20%

$$\square 1 - \left(\frac{7000}{10000}\right)^{0.6} \square \times 100\% = 19\%$$

11、下列选项中，不属于土地自然特性表现的是【 B 】 4-104

- A、土地空间位置的固定性
- B、土地用途的多样性
- C、土地面积的有限性
- D、土地的不可替代性

12、下列有关划拨土地使用权的描述，不正确的是【 D 】 4-117

- A、土地使用权不得单独设定抵押权
- B、土地使用权不得单独租赁
- C、一般没有土地使用期限的限制
- D、一般有土地使用期限的限制

13、某商业用地最高出让年限 50 年，评估时尚有 45 年使用权，还原利率取 10%，则年限修正系数约为【 B 】 4-126

- A、0.920
- B、0.995
- C、1.005
- D、1.100

$$\frac{1 - \frac{1}{(1+10\%)^{45}}}{1 - \frac{1}{(1+10\%)^{50}}} = 0.995$$

14、某宗房地产的年总纯收益为 100 万元，土地使用权总价为 1000 万元，土地的还原利率为 8%，建筑物的还原利率为 10%，建筑物评估时的剩余使用年限为 25 年，则建筑物的价格约为【 B 】4-180/181

- A、137 万元  
B、143 万元  
C、182 万元  
D、200 万元

$$\frac{100-1000 \times 8\%}{10\% + \frac{1}{25} \times 100\%} = 143$$

15、下列选项中，不属于无形资产的是【 D 】5-184

- A、特许经营权  
B、专有技术  
C、计算机软件  
D、政府发布的经济信息

16、我国现行财务制度一般把科研费用从当期生产经营费用中列支，因此企业账簿上反映的无形资产成本具有【 A 】5-199

- A、不完整性  
B、弱对应性  
C、虚拟性  
D、积累性

17、运用财务核算法评估无形资产重置成本所采用的消耗量应是【 C 】5-201

- A、设计消耗量  
B、现行消耗量  
C、实际消耗量  
D、复制消耗量

18、评估对象为一批 30 件铝合金制品零件的在产品。经评估人员调查分析认为，每件成品零件的材料耗费为 3 单位，人工工时耗费为 4 单位。评估时，每单位铝合金材料的市场价格为 200 元，每单位人工工时成本为 25 元，每单位工时其他费用为 15 元。该批在产品，材料是一次投入的，平均加工完工率为 60%，则该批零件的评估价值为【 B 】6-257

- A、18000 元  
B、20880 元  
C、21000 元  
D、22800 元

$$200 \times 3 \times 30 + (25 + 15) \times 4 \times 30 \times 60\% = 20880$$

19、某企业进行整体资产评估，截止评估基准日的应收账款余额为 800 万元，其中未到期的金额 400 万元，逾期半年以内的 200 万元，逾期 1 年以内的 100 万元，逾期 2 年以内的 50 万元，逾期 3 年以内的 30 万元，逾期 3 年以上的 20 万元；其对应的坏账比率分别为 1%、10%、15%、20%、35%、40%。则预计坏账损失为【 D 】6-265

- A、55.5 万元  
B、57.5 万元  
C、62.5 万元  
D、67.5 万元

$$400 \times 1\% + 200 \times 10\% + 100 \times 15\% + 50 \times 20\% + 30 \times 35\% + 20 \times 40\% = 67.5$$

20、某企业就待摊费用进行评估，该项待摊费用主要是其一个营业场所的装修费用，共 50 万元，是一年前发生的，这次装修估计可以使用 5 年。经评估人员调查发现，该营业场所共 500 平方米，其中 300 平方米是该企业的自有物业(已单独评估)，另外 200 平方米是 1 年前租入的，租期 10 年。则该项待摊费用评估值为【 A 】7-285

- A、16 万元  
B、24 万元  
C、40 万元  
D、50 万元

$$\frac{50}{5} \times (5-1) \times \frac{200}{500} = 16$$

- 21、对于上市交易的债券的评估，一般确定评估值可以采用评估基准日的【 B 】 7-274
- A、开盘价 B、收盘价  
C、平均价 D、最高价
- 22、被评估企业拥有另外一个公司 100 万元的非上市普通股股票，从持股期间看，每年的股利分配相当于票面价格的 10%左右。股票发行企业每年净利润的 60%用于分配股利，40%用于留存收益。该公司的股本利润率在 15%左右，确定该公司的折现率和本金化率均为 13%，则这批股票的评估价值约为【 D 】 7-281
- A、67 万元 B、77 万元  
C、123 万元 D、143 万元
- $$\frac{100 \times 10\%}{13\% - 40\% \times 15\%} = 143$$
- 23、下列关于股东部分权益价值与股东全部权益价值之间关系的描述，正确的是【 D 】 8-290
- A、股东部分权益价值大于股东全部权益价值与股权比例的乘积  
B、股东部分权益价值等于股东全部权益价值与股权比例的乘积  
C、股东部分权益价值小于股东全部权益价值与股权比例的乘积  
D、股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积
- 24、在企业整个存续期间内，其净收益与现金流量在数额上是【 A 】 8-309
- A、相同 B、有时相同  
C、前者大于后者 D、前者小于后者
- 25、股票市场的平均收益率为 10%，无风险报酬率为 4%，某股票的  $\beta$  系数为 1.5，则该股票的风险报酬率为【 B 】 8-314
- A、6% B、9%  
C、13% D、15%
- $$(10\% - 4\%) \times 1.5 = 9\%$$
- 26、企业在经营过程中，由于市场需求、要素供给，以及同类企业间的竞争给企业未来预期收益带来的不确定性影响，该风险是【 B 】 8-315
- A、市场风险 B、经营风险  
C、财务风险 D、行业风险
- 27、限制性评估报告、简明性评估报告、完整性评估报告的主要区别在于【 C 】 9-332
- A、所应用的评估方法不同 B、评估对象不同  
C、所提供信息的详细程度不同 D、所依据的评估原则不同
- 28、资产评估的项目负责人对评估报告审核的重点是【 C 】 9-341
- A、内容的完整性 B、文字的正确性  
C、评估结果的准确性 D、程序的规范性
- 29、下列资产评估准则中，属于专业性准则的是【 C 】 10-346
- A、资产评估准则—评估程序 B、资产评估准则—业务约定书  
C、资产评估准则—无形资产 D、资产评估准则—评估报告
- 30、下列关于行业自律管理模式的描述，错误的是【 C 】 10-350
- A、有利于行业的公正、公允 B、有利于行业水平提高

C、有利于加强与政府部门沟通 D、有利于行业竞争

## 二、多项选择题(本大题共 5 小题, 每小题 2 分, 共 10 分)

在每小题列出的五个备选项中至少有两个是符合题目要求的, 请将其选出并将“答题纸”的相应代码涂黑。错涂、多涂、少涂或未涂均无分。

31、下列原则中, 属于资产评估经济原则的有【 AE 】 1-19

- A、贡献原则
- B、专业性原则
- C、科学性原则
- D、客观性原则
- E、替代原则

32、下列关于资产利用率的描述, 正确的有【 AD 】 2-40

- A、资产利用率越高, 则实体性贬值越大
- B、资产利用率越高, 则功能性贬值越小
- C、资产利用率越高, 则经济性贬值越小
- D、资产利用率越高, 则成新率越低
- E、资产利用率越高, 则重置成本越大

33、采用市场法评估土地价格时, 参照物的选择应符合的要求有【 ABCDE 】 4-125

- A、与待估土地用途相同
- B、与待估土地交易类型相同
- C、非正常交易案例不能采用
- D、与待估土地所处地区的区域特性相近
- E、交易时间与待估土地的估价期日相近

34、通过无形资产的鉴定, 可以解决的问题有【 ABC 】 5-187

- A、证明无形资产的存在
- B、确定无形资产的种类
- C、确定无形资产的有效期限
- D、确定评估方法
- E、确定评估程序

35、资产评估业务准则是规范评估活动中涉及的【 ACD 】 10-345

- A、评估对象
- B、职业道德
- C、评估依据
- D、评估方法
- E、职业素养

## 非选择题部分

### 注意事项:

用黑色字迹的签字笔或钢笔将答案写在答题纸上, 不能答在试题卷上。

## 三、名词解释(本大题共 2 小题, 每小题 3 分, 共 6 分)

36、容积率 4-111

答:

容积率是指地块的建筑面积与地块总面积的比率。

37、资产评估程序性准则 10-346

答:

程序性准则是关于注册资产评估师通过履行一定的专业程序完成评估业务、保证评估质量的规范,包括评估业务约定书、评估计划、评估工作底稿、评估报告等。

#### 四、简答题(本大题共 2 小题,每小题 7 分,共 14 分)

38、简述在资产评估方法选择中应该考虑的因素有哪些。2-54/55

答:

- (1) 资产评估方法的选择必须与资产评估价值类型相适应。
- (2) 资产评估方法必须与评估对象相适应。
- (3) 评估方法的选择还要受可搜集数据和信息资料的制约。

39、从纵向层次关系上简述我国资产评估准则体系的构成。10-346/347

答:

- (1) 资产评估基本准则
- (2) 资产评估具体准则
- (3) 资产评估指南
- (4) 资产评估指导意见

#### 五、计算题(本大题共 4 小题,每小题 10 分,共 40 分)

40、某企业一台数控机床购建于 2004 年 6 月,账面原值为 35 万元,其中机床的采购价格为 32 万元,安装调试费为 3 万元。2009 年 6 月对该机床的数控装置进行更新改造,拆除原数控部分(原值约为 5 万元),采用新的数控装置,投资额约为 10 万元。2010 年 6 月企业拟将该机床对外转让。

评估人员了解掌握了如下资料:

- (1) 2004 年至 2010 年该类数控机床的价格指数(定基)分别为: 125、120、118、120、125、127、130。
- (2) 由于该机床进行了改造,与同类性数控机床相比不存在性能上的落后。
- (3) 该机床自购入以来其实际利用率为 90%左右。
- (4) 根据该机床目前的状态,预计该机床尚可使用 8 年。

要求: 试评估该机床的价值。(以“万元”为单位,计算结果保留两位小数。)3-77/84

答:

$$(1) \text{重置成本} = (35 - 5) \times \frac{130\%}{125\%} + 10 \times \frac{130\%}{127\%} = 31.2 + 10.24 = 41.44 \text{ (万元)}$$

$$(2) \text{加权平均年限} = \frac{31.2 \times 6 + 10.24 \times 1}{31.2 + 10.24} = 4.76 \text{ (年)}$$

$$(3) \text{成新率} = \frac{8}{4.76 \times 90\% + 8} \times 100\% = 65.13\%$$

$$(4) \text{评估值} = 41.44 \times 65.13\% = 26.99 \text{ (万元)}$$

注: 更详细的解析见中国自考人保过精华课件第3章第13个知识点。

41、待估土地为已完成“七通一平”的待开发建设用地。土地面积为 5000 平方米,规划用途为住宅,允许的容积

率为 3，土地使用权年限为 70 年。评估人员经市场调查，该楼盘建成后即可出售，预计售价为 15000 元/平方米，销售费用为楼价的 2.5%，销售税费为楼价的 6%，当地银行贷款年利率为 6%，开发商要求的投资利润率为 20%。该楼盘的建设周期为 2 年，建设费为 5000 元 / 平方米，专业费为建设费的 10%，假定地价一次性投入，建设费和专业费均匀投入。

要求：用假设开发法估算该宗土地目前的单位地价和楼面地价。(计算结果保留整数)4-139

- 答：
- (1) 楼价=5000×3×15000=225000000 (元)
- (2) 建筑费和专业费=5000×3×5000×(1+10%)=82500000 (元)
- (3) 利息=地价×6%×2+82500000×6%×1  
=地价×0.12+4950000
- (4) 利润=(地价+82500000)×20%  
=地价×0.2+16500000
- (5) 销售费用和税费=225000000×(2.5%+6%)=19125000 (元)
- (6) 地价=225000000-82500000-(地价×0.12+4950000)-(地价×0.2+16500000)-19125000  
地价(总价)=101925000/1.32=77215909 (元)  
单位地价=77215909/5000=15443 (元/平方米)  
楼面单价=77215909/(5000×3)=5148 (元/平方米)。

42、某公司 5 年前自行开发了一项大功率转换及其处理技术，并获得发明专利证书，专利保护期 20 年。现该公司拟将该专利技术出售给京郊某公司，现需对该项专利技术进行评估。经了解该专利技术产品已进入市场，并深受消费者欢迎，市场潜力较大。根据对该专利技术的更新周期以及市场上产品更新周期的分析，确定该专利技术的剩余使用期限为 5 年。根据对该类技术交易实例的分析，以及该技术对产品生产的贡献分析，采用的销售收入分成率为 3%。根据过去经营绩效以及对未来市场需求的分析，评估人员对未来 5 年的销售收入进行了预测，结果如下表：

单位：万元

年份	销售收入
2013	600
2014	750
2015	900
2016	1000
2017	800

根据当前的市场投资收益率确定该专利技术评估中采用的折现率为 15%，所得税率为 25%。

要求：评估该专利技术的价值。(以“万元”为单位，计算结果保留两位小数)5-191/213

答：

评估值计算表

单位：万元

年份	销售收入	分成额	税后净额	收益现值
	①	②=①×3%	③=②×(1-25%)	(r=15%)
2013	600	18	13.5	11.7396
2014	750	22.5	16.875	12.7592

2015	900	27	20.25	13.3144
2016	1000	30	22.5	12.8655
2017	800	24	18	8.9496
合计				59.63

因此该专利技术的评估值为 59.63 万元

注:更详细的解析见中国自考人保过精华课件第 5 章第 5 个知识点。

43、A 企业拟收购 B 企业部分股权,委托某资产评估公司对 B 企业 2012 年 12 月 31 日全部股权的市场价值进行评估,从而为其投资决策提供依据。评估人员经过深入细致的调查、分析,得到以下数据:未来 5 年(2013 年~2017 年)归属于股东的净收益分别为 1000 万元、1050 万元、1100 万元、1140 万元和 1190 万元,从第 6 年开始,每年净收益比上年增加 2%。折现率和资本化率相同。无风险报酬率为 4%,B 企业面临的主要风险为经营风险、财务风险和行业风险,相应的风险报酬率分别为 3%、3%和 2%。

要求:估算 B 企业于 2012 年 12 月 31 日的股东全部权益价值。8-308

(以“万元”为单位,计算结果保留两位小数)

答:

折现率和资本化率=4%+(3%+3%+2%)=12%

评估值:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r_i)^i} + \frac{R_n \times (1+g)}{r_2 - g} \times \frac{1}{(1+r_1)^n}$$

$$= \frac{1000}{(1+12\%)} + \frac{1050}{(1+12\%)^2} + \frac{1100}{(1+12\%)^3} + \frac{1140}{(1+12\%)^4} + \frac{1190}{(1+12\%)^5} + \left[ \frac{1190 \times (1+2\%)}{12\% - 2\%} \times \frac{1}{(1+12\%)^5} \right]$$

$$= 10799.72 \text{ (万元)}$$